

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ
Pololetní zpráva 2023

Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	11
Další povinné náležitosti pololetní zprávy	23
Rozvaha a podrozvaha	26
Výkaz zisku a ztráty	27

Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2023

Identifikace fondu:	REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.*
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v prvním pololetí roku 2023 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75 %

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 14. 5. 2016

Vzdělání: Absolvent Humboldt Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu.

Praxe: více jak 16 let na investičních trzích a věnující se problematice komerčních nemovitostí.

Ing. Miloš Novák, CSc., portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 1. 1. 2020

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze, postgraduálního studia na Masarykově univerzitě v Brně a Graduate School of Banking at Colorado na univerzitě v Coloradu.

Praxe: více jak 26 let na finančních trzích a managementu realitních fondů.

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2023

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	28 942 251
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	35 485 841
- vlastněných přímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	35 485 841
Počet nemovitostí	20
- vlastněných přímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	20
Obsazenost nemovitostí	95,71 %
Změny za dané období	1
Změny v nemovitostním portfoliu	1
Nákupy nemovitostí	0
- vlastněných přímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Prodeje nemovitostí	1
- vlastněných přímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Výkonnost fondu od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	-0,5 %
Fondový kapitál	27 151 797
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,3709
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,2750
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ REICO ČS NEMOVITOSTNÍ je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevypláčí

Slovo předsedy představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit zprávu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za první pololetí 2023.

Po rekordním výnosu fondu v kalendářním roce 2022 ve výši 6,1 % došlo koncem prvního pololetí k mírné korekci. Za tou stojí přecenění nemovitostních aktiv fondu v červnu 2023 v průměru o – 2,2 % meziročně. Přecenění nemovitostí reflektuje zhoršený sentiment na investičním trhu a rostoucí cena externího eurového financování, což se propisuje do nárůstu požadovaných výnosů. Čelili jsme i korekci dluhopisové části likvidní složky fondu.

Negativní efekt přecenění nemovitostí byl zhruba dvojnásobný než pozitivní efekt růstu tržního nájemného, který na portfoliu fondu činil v průměru 5,5 % meziročně. Na druhou stranu, kancelářský, maloobchodní i industriální nájemní trhy zůstávají silné a pozitivně tak působí na hodnotu nemovitostí vzhledem ke stále probíhající zvýšené inflaci, nízké neobsazenosti, nízké míře výstavby a vysokých stavebních nákladů.

Nejvýznamnější novinkou pololetí bylo dokončení plánovaného prodeje budovy Rohan Business Center v pražském Karlíně za cenu 740 mil. Kč. Budova byla zařazena z důvodů optimalizace likvidity a sektorové i geografické alokace aktiv fondu. Dosažená prodejní cena cca. 3 % nad znaleckým posudkem je, i s ohledem

na komplikovanou tržní situaci, důležitou zprávou o vysoké likviditě a konzervativním ocenění nemovitostního portfolia fondu.

Cena podílového listu za poslední pololetí klesla z 1,378 na 1,371 Kč, což představuje pokles -0,5 % za 6 měsíců. Naopak výnos za posledních 12 měsíců klouzavě činil ke konci pololetí 2,75 %. I přes mírné přecenění a prodej zmíněné nemovitosti se udržela hodnota portfolia budov na více než 35 mld. Kč. Díky téměř 17-leté historii a důvěře více než 108,000 podílníků si tak fond obhájil pozici největšího nemovitostního podílového fondu v České republice. A právě díky své velikosti fond nabízí bezkonkurenční diverzifikaci mezi tři země a čtyři sektory, která není na úkor dominance a kvality nemovitostí. Historická výkonnost fondu za doporučenou dobu držení 10 let se drží na úrovni 3,1 % p.a., s denní likviditou a minimální korelací na finanční trhy. To jsou atributy konzervativní investiční strategie, která nabízí základní stavební kámen pro nemovitostní složku investičních portfolií.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (administrativních budov, obchodních center a logistických parků), a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě příjmu z pronájmů. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost během dvou let po jejím nabytí.

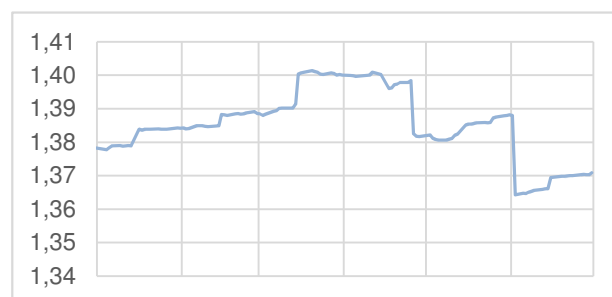
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu. 1-krát měsíčně je účtováno

o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu zejména inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu. Dohadná položka je následně při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené výborem odborníků.

Vývoj hodnoty podílového listu

CZK 1. 1. 2023 - 30. 6. 2023



Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis. Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
30. 6. 2021	27 927 326	1,2814	1,1724
30. 6. 2022	28 443 945	1,3342	1,2318
30. 6. 2023	27 151 797	1,3709	1,2750

Počet vydaných podílových listů

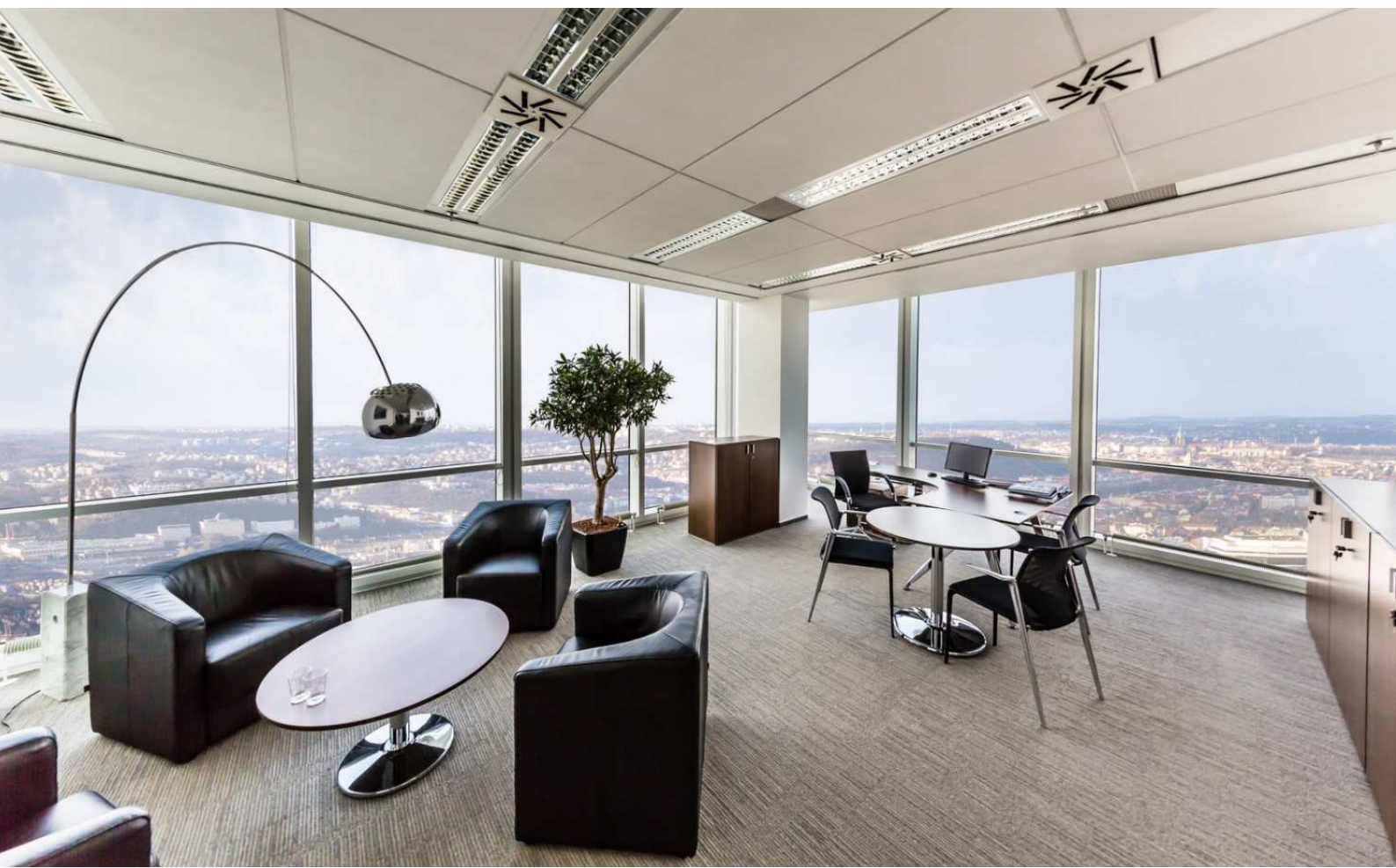
Počet podílových listů k 30. 6. 2023 činil 19 183 174 989 (třída CZK C) a 670 207 172 (třída DPM).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	751 526 482,00	3 597 273,00
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	1 041 343 575,51	4 599 999,35
Počet podílových listů odkoupených z OPF	1 324 128 664,00	157 033 600,00
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	1 833 137 383,27	203 030 562,21

Ekonomické informace k 30. 6. 2023

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	21 291 783
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	21 291 783
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	12 200 919
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	9 090 864
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 988 473
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 988 473
III. Likvidní část fondu	4 624 417
III.I Pohledávky za bankami	3 874 557
- běžné účty	916 897
- termínované vklady	2 957 660
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	749 860
- vydané vládními institucemi	271 680
- vydané ostatními osobami	478 180
IV. Ostatní aktiva	1 037 578
- ostatní aktiva	1 037 578
- náklady a příjmy příštích období	0
AKTIVA CELKEM	28 942 251



INDEX NEMOVITOSTÍ
 k 30.6.2023

Pořadí 1	Vlastnický podíl 2	Název nemovitosti 3	Země 4	Název nemovitostní společnosti, adresa, země 5	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru 6	Typ nemovitosti 7	Účel nájmu 8	Datum pořízení nemovitosti 9	Datum kolaudace nemovitosti 10	Velikost pozemku 11	Počet parkovacích míst 12	Právní titul k pozemku 13	Pronajímání plocha v m ² 14	Vybavení nemovitosti 15	Tržní hodnota v tis. CZK 16	Podíl na celkové hodnotě portfolia 17	Výše externího financování v tis. CZK 18	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti 19	Obsazenost prostor dle podlahové plochy 20	Průměrná hruta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech 21	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2023 tis. CZK 22	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2023 v tis. CZK 23	Příjem z pronájmu srovnávacího značce v tis. CZK p.a. 24
1	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 222 mil. CZK Akcionářský úvěr: 112 mil. CZK	Shopping centres	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 556	AC, D PL	336 000	0,9%	0	0,0%	90,2%	3,0	27 947	28 161	27 565
2	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 158 mil. CZK Akcionářský úvěr: 80 mil. CZK	Highstreet	O (2.3%) C (47.8%) R (48.3%) X (1.6%)	1.11.2010	1913 2020 ¹⁾	1 838	36	F	11 155	AC, E SL, PL	1 304 000	3,7%	276 217	21,2%	100,0%	3,8	71 990	73 851	66 154
3	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 699 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK ²⁾	Offices	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 770 000	5,0%	600 000	33,9%	100,0%	2,7	127 657	127 923	106 596
4	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 395 mil. CZK Akcionářský úvěr: 299 mil. CZK	Offices	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 914	AC, SL PL	906 486	2,6%	219 647	24,2%	81,3%	2,9	46 759	51 225	57 008
5	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 404 mil. CZK Akcionářský úvěr: 302 mil. CZK	Offices	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 356	AC, SL PL	1 184 127	3,3%	582 631	49,2%	86,9%	6,8	76 223	80 688	86 346
6	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 3 495 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 2007 ³⁾	9 891	793	F	48 685	AC, SL PL, D	3 996 132	11,3%	1 448 730	36,3%	90,3%	1,9	218 279	235 286	234 942
7	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 743 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	13 229	AC, PL D	991 914	2,8%	315 747	31,8%	98,0%	3,1	65 499	70 759	64 504
8	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przykopyowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 2 086 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (92.7%) C (4.8%) X (2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	2 959 131	8,3%	1 643 303	55,5%	85,7%	2,7	137 751	147 717	176 123
9	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul.Przykopyowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 2 051 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Shopping centres	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 737	AC, E, D SL, PL	3 592 722	10,1%	2 058 174	57,3%	91,1%	3,0	219 938	201 909	252 713
10	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 852 mil. CZK Akcionářský úvěr: 90 mil. CZK	Logistics	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 205 484	3,4%	412 617	34,2%	100,0%	3,2	71 443	73 508	86 386
11	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 152 mil. CZK Akcionářský úvěr: 254 mil. CZK	Offices	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14.6.2018	2015	11 553	528	F	35 649	AC, PL, D	2 225 874	6,3%	1 066 367	47,9%	97,5%	2,7	137 391	148 296	145 001
12	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przykopyowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 1 368 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	1 955 352	5,5%	938 759	48,0%	99,3%	4,7	114 982	119 057	120 101
13	100%	Forum Nová Karolína	CR	New Karolína Shopping Center Development, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 2 779 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Shopping centres	O (0,37%) C (96,5%) X (3,1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 625	SL, PL, E, D	5 412 813	15,3%	2 561 060	47,3%	91,0%	3,6	324 285	362 185	373 097
14	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 194 mil. CZK Akcionářský úvěr: 113 mil. CZK	Logistics	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 629	AC	272 895	0,8%	0	0,0%	100,0%	1,3	18 164	19 108	18 766
15	100%	Industrial Park Sereď I	SR	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 193 mil. CZK Akcionářský úvěr: 104 mil. CZK	Logistics	W (93.9%) O (6.1%) X (0.0%)	13.5.2020	2019	28 318	0	F	11 971	AC	256 284	0,7%	0	0,0%	100,0%	6,6	16 198	16 999	16 670
16	100%	Industrial Park Sereď II	SR	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 406 mil. CZK Akcionářský úvěr: 219 mil. CZK	Logistics	W (94.7%) O (5.1%) X (0.2%)	16.5.2020	2019	70 001	0	F	33 181	AC	557 655	1,6%	0	0,0%	100,0%	7,4	32 013	33 485	37 329

INDEX NEMOVITOSTÍ
k 30.6.2023

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum porizování nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmatelná plocha v m²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Výše externího financování v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná hruba zbyvatelci do ukončení nájemných smluv v letech	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2023 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2024 v tis. CZK	Příjem z pronájmu srovnávaný značím v tis. CZK p.a.
17	100%	Industrial Park Tychy - DC1	PL	TYCHY DC1 Sp.z.o.o. Przykopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 778 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (94.4%) O (5.4%) X (2.6%)	27.7.2021	2019	103 363	0	F	54 868	AC	1 134 294	3,2%	498 330	43,9%	100,0%	6,9	62 955	65 573	65 653
18	100%	Industrial Park Tychy - DC2	PL	TYCHY DC2 Sp.z.o.o. Przykopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 678 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (68.4%) O (4.2%) X (27.4%)	21.12.2021	2021	114 185	0	F	60 776	AC	1 117 683	3,1%	664 440	59,4%	100,0%	10,3	0	0	65 820
19	100%	Bořislavka	CZ	BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 2 023 mil. CZK 419 mil. CZK	Offices/ Shopping centres	O (85.7%) C (22.3%) X (12.0%)	31.1.2022 ¹⁾	2022	12 183 ²⁾	380	F	40 068	AC, SL, PL, E, D	4 306 995	12,1%	2 728 950	63,4%	96,1%	7,8	250 008	244 806	211 187
Nemovitostní aktiva celkem											6 338		631 360		35 485 841	100%	16 014 972	45,13%	95,71%	4,16	2 269 490	2 100 536	2 211 963

¹⁾ Datum rekonstrukce
²⁾ Trianon – jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost úvěr nemá.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 30.6.2023.



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní;
8	Datum pořízení nemovitosti	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
9	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of perpetual usufruct/Právo trvalého užívání
13	Pronájemná plocha	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou zaměřeny dle posledního posudku;
14	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Procento obsazenosti pronájemné plochy;
20	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2023	Aktuální příjem z pronájmu za uplynulých 6 měsíců a plánovaný na následujících 6 měsících, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2023	Rozpočítaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků.



Informace o nemovitostním portfoliu

Všechny nemovitosti v portfoliu fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ jsou vlastněny formou 100% účasti na nemovitostních společnostech, které mají v majetku jednu, nebo více nemovitostí.

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, a. s.

Dne 7. 12. 2007 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 271 08 619.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

Nákupní centrum Čtyři Dvory

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nalézá na adrese Milady Horákové 1498, České Budějovice 2.

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Jedná se o maloobchodní centrum, které tvoří dvě propojené budovy. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova prošla v letech 2018/2019 významnou rekonstrukcí, která se dotkla všech společných prostor (nová pasáž, sjednocené designové shopfronty, byl dostavěn hlavní vstup do centra, nový foodcourt), změnila se dispozice některých nájemních ploch, dobudovaly se a posílily některé objektové technologie (chlazení, ventilace, elektro, datové sítě (nové veřejné WIFI), nově se pojal parter objektu, revitalizoval se vnější plášť objektu. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ nemovitost nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment BETA, s. r. o.

Dne 12. 5. 2008 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r. o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Laurinská 18, Bratislava 811 03, Slovenská republika, IČ: 36 856 711.

Budova Office Box

Nemovitost byla prodána k 28. 2. 2023. Prodejní cena korespondovala s úrovní odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11. 11. 2010 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. IČ: 261 92 896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Václavské náměstí 793, Praha 1. Kód a název katastrálního území: 727181 Nové Město; kód a název obce: 554782 Praha, okres: CZ 0100, Hlavní město Praha, list vlastnictví 582.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 - 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu. V prosinci 2021 byla u vstupu do budovy slavnostně odhalena pamětní deska připomínající první projev Václava Havla v listopadu 1989.

Budova je v dobrém technickém stavu. Údržbě a opravám je věnována odpovídající péče. Celá nemovitost tvoří významnou investiční hodnotu v portfoliu fondu. Vzhledem k charakteru této nemovitosti, velikosti a atraktivitě lokality, lze předpokládat nízkou volatilitu tržní hodnoty a její dlouhodobou udržitelnost. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2013 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května („Magistrála“) na severu jakožto výpadovky ze středu města směrem na Brno.

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2014 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s r.o. Dne 12. 9. 2014 byla společnost přejmenována na

Qubix Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 457 95 223.

Budova Qubix

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Štětкова 18, Praha 4 Nusle, PSČ 140 00. Kód katastrálního území: 728161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 549.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Qubix je kancelářská budova v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix patří Corpus Solution, CRIF a Adecco.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

Dne 29. 12. 2015 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Forum BC I s. r. o. Sídlo společnosti

je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 743.

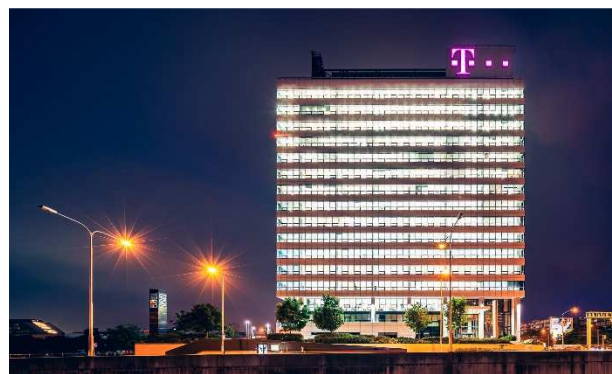
Budova Forum Business Center

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bajkalská 28, Bratislava II, Ružinov, PSČ 817 62. Název katastrálního území: Nivy; Okres: Bratislava II, obec Bratislava; List vlastnictví: 4521.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Forum Business Center je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republice. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Center je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 83 % pronajímatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec GTH catering. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo Staromestská 3, Bratislava 811 03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023.

Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

Dne 28. 4. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 602 02 653.

Budova Rohan Business Center

Nemovitost byla prodána k 25. 5. 2023. Prodejní cena přesahovala úrovně odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti CITY TOWER, a.s. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 271 03 251.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

Budova City Tower

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova City Tower se nachází v exkluzivní lokalitě v širším centru města na Pankráci, která se společně se sousedící oblastí okolo Budějovické ulice řadí mezi hlavní kancelářské části Prahy (tzv. office hubs). Hlavní sídla zde má velká část významných mezinárodních společností. Budova City Tower má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Pankrác, několika autobusovým linkám, tramvajové zastávce Pražského povstání a přilehlé dálnici D1.

City Tower je 30 patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (27 nadzemních pater, 3 podzemní). Nemovitost má celkem 781 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech.

Největším nájemcem budovy City Tower je společnost Raiffeisen Bank. Mezi další nájemce patří například mezinárodní konzultační společnost AC Nielsen, nebo právní kanceláře Císař, Česka, Smutný a AVANT investiční společnost.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna společností Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Park One Bratislava, s. r. o.

Dne 3. 2. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s. r. o., Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 298.

V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Park One

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí 1. Mája 18, PSČ 811 06, Bratislava. List vlastnictví: 7777 KN: Bratislava I; název obce: BA-m.č. Staré Mesto, okres: Staré Mesto, Slovenská republika.



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. V průběhu roku 2021 byla podepsána dohoda s hlavním nájemcem Úřad Vlády SR o expanzi do zbývajících volných kancelářských prostor na budově, čímž nájemce bude mít pronajato celkem 73 % celkových prostor budovy od počátku roku 2022.

Nemovitost byla postavena v roce 2007 podle návrhu renomované české architektonické kanceláře SIAL založené v roce 1968 architektem Karlem Hubáčkem. Mezi její projekty patří například hotel a televizní vysílač na Ještědu, centrála Hypobanky v Praze na náměstí Republiky, nebo administrativní centrum na Karlově náměstí rovněž v Praze.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo Staromestská 3, Bratislava 811 03, Slovenská republika, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo One sp. z o.o.

Dne 9. 8. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przymkowska 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo I

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Prosta 68, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00437480/5.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Proximo I je kancelářská budova ve Varšavě, Polské republice. Nachází se v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální části města. Jedná

se o 16 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (13 nadzemních pater, 3 podzemní). Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m². Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti stanice metra Rondo Daszyńskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je od budovy vzdáleno zhruba 20 minut jízdy automobilem. Mezi hlavní nájemce budovy patří mezinárodní společnosti Stanley Black & Decker, MMC a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštila společnost Hines a generálním dodavatelem stavby byla společnost Hochtief Polska S.A. Design lobby a vnitřní dvorany budovy navrhla známá italská společnost Pininfarina. Budova je držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. z o.o.

Dne 26. 9. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese ul. Zajecza 2B, 00-351 Varšava.

Nákupní centrum Galeria Sloneczna

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Bolesława Chrobrego 1, 26 – 600, město Radom. Pozemek číslo 25/16, KW číslo RA1R/00140304/8 a 25/14, RA1R/00144453/5, Mazovské vojvodství, okres Radom, obec Radom, katastr Obozisko.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Galeria Sloneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republice. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru města, na křižovatce dvou hlavních ulic B.Chrobrego a A.Struga a těží tak z velmi dobré viditelnosti. Galeria Sloneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 164 obchodními jednotkami. Nemovitost má celkem 1180 parkovacích míst, která se nachází v podzemním patře obchodního centra a v samostatné čtyřpatrové parkovací budově. Budova má velmi dobrou dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky jedenácti autobusovým linkám a snadnému dojezdu automobilem ze všech spádových oblastí Mazovského regionu. Obchodní centrum je rovněž vzdáleno zhruba osm minut chůze od radomského hlavního náměstí. Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star), která je v České republice známa zejména díky developmentu rozsáhlého administrativního komplexu The Park na pražském Chodově a Campus Square v Brně. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica I, s. r. o.

Dne 20. 3. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica I, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 038 907.

Industrial Park Dubnica

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovensko, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastníctví: 6670.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Industrial Park Dubnica se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Industrial Park Dubnica leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

Největším nájemcem je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca 3/4 pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými

nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

Součástí nemovitosti je 29 parkovacích míst. Nemovitost byla postavena v roce 2016 společností Goldbeck, development budovy provedla SEE RE One s.r.o.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staroměstská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 289 39 794.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

Budova Metronom

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bucharova 2817/9-13, Nové Butovice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Administrativní budova Metronom Business Center se nachází v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice, přímo u stanice metra v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží a místního

nákupního střediska. Pražský silniční okruh je od nemovitosti vzdálen 5 minut jízdy autem a mezinárodní letiště Václava Havla 15 minut jízdy autem.

Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy, mezi další nájemce patří společnosti BMW, Abbvie, DAZ Gastro a Rossmann.

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34 000 m² a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM 'Excellent'.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate s.r.o., IČ: 251 49 521, Praha 4 Chodov, V parku 2343/24, PSČ 148 00, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo Two sp. z o.o.

Dne 31. 5. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przykopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przykopowa 26, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00450423/5.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Proximo II se nachází v bezprostřední blízkosti budovy Proximo I, v západní části centrálního obchodního distriktu Varšavy. V této lokalitě vyrostlo v poslední době několik mrakodrapů a celá oblast se tak postupně stává novou centrální obchodní čtvrtí Varšavy.

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajimatelná plocha nemovitosti je přes 20 tisíc m². Nemovitost má celkem 207 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a 12 parkovacích míst na povrchovém parkovišti.

Klíčovými nájemníky budovy Proximo II jsou globální poradenské společnosti Accenture, Ernst & Young a Six, které obsazují většinu pronajimatelných ploch. Dalšími důležitými nájemci jsou např. společnosti Storck a Avinga IT Professionals.



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

Nemovitost byla dokončena v lednu 2018 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Budova je držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.

Dne 5. 12. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, IČ: 281 83 011.



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

Nákupní centrum Forum Nová Karolina

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Jantarová 4, 702 00 Moravská Ostrava. Kód katastrálního území: 713 520 Moravská Ostrava; Okres: CZ0806 Ostrava - město, Obec: 1 Ostrava, List vlastnictví: 11312.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Forum Nová Karolina je ostravské nákupní a zábavní centrum s významným přesahem do celého moravskoslezského kraje. Díky své poloze v centru města umožňuje pohodlný přístup jak pro pěší, tak i pro automobily. Pro chodce je pohodlný přístup zajištěn přes moderní lávku vedoucí z autobusového nádraží nad ulicí Místecká a železničním koridorem.

Nemovitost zastřešuje 276 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m² pronajimatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou Albert hypermarket, Half Price, Peek & Cloppenburg, Cinema City, Reserved, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

Forum Nová Karolina byla dokončena v březnu 2012 podle návrhu renomovaného nizozemského architekta Rema Koolhaase. Development budovy provedla nizozemská společnost Multi. Forum Nová Karolina je držitelem environmentální certifikace BREEAM Very Good.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ: 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica II, s. r. o.

Dne 27. 11. 2019 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica II, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 175 149.

Industrial Park Dubnica II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastnictví: 6631.



Industrial Park Dubnica II, Dubnica/Váhom, SR

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Industrial Park Dubnica II se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Jedná se o druhou část komplexu, jehož první část je součástí nemovitostního portfolia fondu od března 2018. Industrial Park Dubnica II leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Budova se skládá ze skladových, technických a kancelářských prostor o celkové pronajimatelné ploše 16,6 tisíc m² a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a subdodavatelská společnost pro automobilový průmysl LEONI, která je dodavatelem energetických řešení v automobilovém průmyslu.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla SEE RE Two, která je součástí společnosti Invest4SEE Investment Holding GmbH.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 13. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' Logistics and Industry 1, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

Industrial Park Sered' DC31

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sered', Slovakia, PSČ 926 01. Název katastrálního území: Sered'; Okres: Galanta, obec Sered'; Region Trnavský, List vlastnictví: 6382.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Industrial Park Sered' DC31 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sered' DC31 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou.

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' DC31 je německá společnost WEGU, vyrábějící plastové komponenty pro automobilový průmysl.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM Very Good.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Industrial Park Sered DC31, Sered', SR

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 2, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' Logistics and Industry 2, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

Industrial Park Sered' DC32

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sered', Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Sered'; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastníctví: 6631.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Druhá fáze Industriálního Parku Sered', budova DC32 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sered' DC32 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou. Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' DC32 je polská oděvní společnost LPP S.A., která pronajaté prostory využívá k podpoře internetového prodeje a jejíž součástí jsou módní značky Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay.

Industriální Park Sered' DC32 postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM Very Good.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.



Industrial Park Sered' DC32, Sered', SR

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Tychy DC1 sp. z o.o.

Dne 27. 7. 2021 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti PDC Industrial Center 96 Sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Tychy DC1

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 55, 431 50, Bieruń, Polsko, Slezské vojvodství, okres bieruńsko-lędzki. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00078170/9, KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078547/3, KA1T/00078551/4, KA1T/00078534/9, KA1T/00004550/8, KA1T/00078540/4, KA1T/00078546/6.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského hornoslezského regionu, která je druhou největší industriálně logistickou oblastí v celém Polsku. Tychy DC1 leží dva kilometry od silnice A44, která je napojena na páteřní dálnici A4 propojující polská města Krakov, Katowice a Vratislav s německou Chotěbuzí. Budova splňuje kritéria certifikace BREEAM Good.

Největšími nájemci logistického parku jsou nadnárodní společnosti Denso (vyrábějící např. klimatizační jednotky do automobilů) a HAVI (specializující se zejména na dodávky

mezinárodním potravinovým řetězcům). Trojici největších nájemců uzavírá polská logistická a expediční společnost Regesta.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Industrial Tychy DC1, Tychy, Polsko

Nemovitostní společnost Tychy DC2 sp. z o.o.

Dne 21. 12. 2021 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sorreli Sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Tychy DC2

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 71, 431 50, Bieruń, Polsko, Slezské vojvodství, okres bieruńsko-lędzkiński. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00008639/4, KA1T/00078776/7, KA1T/00004520/9, KA1T/00004519/9, KA1T/00004686/0, KA1T/00008371/1, KA1T/00000713/1, KA1T/00008658/3, KA1T/00008034/3, KA1T/00072591/4, KA1T/00000788/7, KA1T/00078541/1, KA1T/00078553/8, KA1T/00080319/3, KA1T/00078169/9, KA1T/00001170/9, KA1T/00057377/7, KA1T/00079540/1, KA1T/00081170/3, KA1T/00081169/3, KA1T/00078534/9, KA1T/00078551/4, KA1T/00078547/3, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8, KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078170/9.



Industrial Tychy DC2, Tychy, Polsko

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského hornoslezského regionu, která je druhou největší industriálně logistickou oblastí v celém Polsku. Panattoni Park Tychy DC2 leží dva kilometry od silnice A44, která je napojena na pátevní dálnici A4 propojující polská města Krakov, Katowice a Vratislav s německou Chotěbuzí. Budova aspiruje na environmentální certifikaci BREEAM Excellent.

Logistický park Panattoni Park Tychy DC2 je plně obsazen jediným nájemcem, mezinárodním obchodním řetězcem Action, který v Evropské unii provozuje téměř 1700 obchodů, a to zejména ve Francii, Belgii, Nizozemsku, Německu, Rakousku, České republice a Polsku.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.

Dne 31. 1. 2022 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Bořislavka s. r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 289 39 794.

Budova Bořislavka Centrum

Identifikace nemovitosti

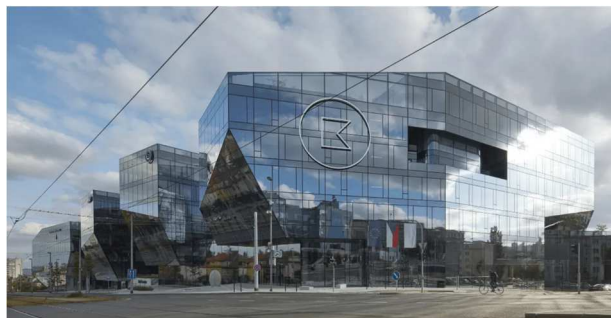
Nemovitost se nachází na adrese Evropská 2817/9-13, Dejvice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Bořislavka Centrum se nachází v pražské Evropské ulici, ve strategické lokalitě mezi centrem města a mezinárodním letištěm Václava Havla. V bezprostřední blízkosti se nachází stanice metra A – Bořislavka. Celý komplex byl postaven podle unikátního architektonického návrhu renomované české kanceláře AFA (Aulík Fišer Architekti) a s ohledem na nejvyšší mezinárodní standardy. Jedná se o velmi šetrnou budovu k životnímu prostředí s inteligentními systémy řízení zajišťujícími kontrolu energetické náročnosti, výměny a rekuperace vzduchu včetně regulace vlhkosti. Bořislavka Centrum aspiruje na vysokou environmentální certifikaci LEED Gold a získala rovněž prestižní ocenění „Environmentální projekt roku“ v soutěži Best of Realty. Za svůj design ve tvaru čtyřech krystalů obdržela ocenění v mezinárodní soutěži European Property Awards..

Budova je téměř plně obsazena, přičemž mezi hlavní nájemce patří privátní investiční společnost KKCG, loterijní společnost Sazka, korporace MND a finanční společnost Škofin.

Bořislavka Centrum je nový multifunkční komplex skládající se ze čtyř propojených budov, který byl kompletně dokončen v druhém čtvrtletí roku 2021. Jeho součástí jsou kancelářské a maloobchodní prostory o celkové pronajímatelné ploše přes 40 tisíc m².



Multifunkční budova Bořislavka Centrum, Praha, ČR

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Další povinné náležitosti pololetní zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován pouze společností REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117.

Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku podílového fondu

Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro fond pouze Česká spořitelna, a. s.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30. 6. 2023.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 702 542	2 870 503
Metronom BC s.r.o.	majetková účast	687 994	1 074 382
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	218 637	423 330
REICO Investment ALFA, a. s.	majetková účast	384 491	245 237
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 090 513
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	555 670	1 542 262
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 290 334
Park One Bratislava, s. r. o.	majetková účast	584 880	754 359
Forum BC I s. r. o.	majetková účast	70 650	381 919
Śloneczna Radom sp. z o. o.	majetková účast	2 009 035	2 162 473
Proximo One sp. z o. o.	majetková účast	1 409 780	1 557 549
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	majetková účast	328 373	835 929
New Karolina Shopping Center Development., s.r.o.	majetková účast	2 419 509	3 231 563
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	126 638	193 050
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	167 345	187 816
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	298 973	405 430
Tychy DC1 sp. z o.o.	majetková účast	602 783	758 744
Tychy DC2 sp. z o.o.	majetková účast	779 311	562 986
BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.	majetková účast	1 827 703	1 723 129

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k prodeji kancelářských budov Office Box v Bratislavě a Rohan Business Center v pražském Karlíně.

Údaje o skladbě a změnách likvidního majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo ke změnám ve struktuře likvidního majetku v portfoliu.

Skladba likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	3 874 557
International Investment Bank 1.5	dluhopisy	271 680
Volkswagen Fin 1.707	dluhopisy	478 180

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 30. 6. 2023 měl fond uzavřené měnové forwardy a swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 822 mil. EUR.

Investiční limity ve vztahu k derivátům

Protistrana	Limit	Vypočítaná hodnota
Česká spořitelna, a.s.	10%	0,00%
Komerční banka, a.s.	10%	0,00%
PPF banka a.s.	10%	0,53%
ČSOB, a.s.	10%	0,00%

Údaje o úplatě určené investiční společností za obhospodařování majetku podílového fondu a depozitáři za výkon funkce

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 238 209 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitář v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 21 801 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 357 tis. Kč.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem je po celou dobu existence podílového fondu Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku podílového fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku podílového fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodians pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rusku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 30. 6. 2023

S účinností k 19. 7. 2023 došlo k odvolání paní JUDr. Dariny Vaněčkové a Ing. Miloše Nováka, CSc. z pozic členky a místopředsedy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. S účinností ke dni 20. 7. 2023 byli novými členy představenstva společnosti zvoleni po předchozím souhlasu České národní banky pánové Ing. Dušan Sýkora, který byl zároveň zvolen předsedou představenstva a pan Ing. Petr Vohralík. Dosavadní předseda představenstva pan Tomáš Jandík, CFA, MRICS se přesunul do pozice místopředsedy představenstva. Pan Ing. Dušan Sýkora se zároveň stal ke stejnému dni portfolio manažer likvidní složky fondu.

Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2023

Michal Naskos

Vystudoval pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 20leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme). Členem výboru odborníků je od 18. února 2022.

Otakar Langer

Vystudoval ČVUT – stavební fakultu a přírodovědeckou fakultu UK, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 1995. V letech 2001 – 2004 vedl pobočku ING Real Estate Investment Management v Polsku, poté byl do roku 2007 ředitelem portfolia ve střední Evropě GE Real Estate Central & Eastern Europe, od roku 2009 je jednatelem společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem RICS. Členem výboru odborníků je od 18. února 2022.

Jaromír Smetana

Vystudoval Fakultu elektrotechnickou ČVUT a Institut pro oceňování nemovitostí při VŠE v Praze. Od roku 1994 do roku 2016 působil v řadě výkonných a řídicích funkcí v DTZ Czech Republic a.s. a DTZ Slovakia s.r.o., dále je aktivní jako společník a jednatel ve společnosti RealAd s.r.o. Na trhu komerčních nemovitostí působí již 28 let. V letech 2007-2016 byl členem Královské komory odhadců/znalců (RICS). Členem výboru odborníků je od 22. března 2022.

Údaje o portfolio manažerech podílového fondu a členech představenstva v rozhodném období

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva
Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA

Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 1. 1. 2020

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční

společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

JUDr. Darina Vaněčková

Členka představenstva

se zodpovědností za risk management a Compliance od 22. 9. 2020

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.

V Praze, dne 30. srpna 2023

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Místopředseda představenstva

Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva

Ing. Petr Vohralík
Člen představenstva



Rozvaha a podrozvaha

Ornač.	TEXT	řád.	Běžné	Minulé
a	b	c	období	období
			1	2
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	3 874 557	2 126 770
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	916 897	386 429
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	03	2 957 660	1 740 341
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	1 988 473	2 357 477
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	09	1 988 473	2 357 477
5	Dluhové cenné papíry	10	749 860	1 251 646
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	271 680	782 212
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	478 180	469 434
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	21 291 783	23 200 509
11	Ostatní aktiva	15	1 037 578	1 062 081
	a/ deriváty	16	1 030 363	1 060 385
	b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	17	5 254	0
	d/ ostatní aktiva	19	1 961	1 696
13	Náklady a příjmy příštích období	21	0	1 001
	AKTIVA CELKEM	22	28 942 251	29 999 484
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	1 039 800	983 337
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	1 039 800	983 337
4	Ostatní pasiva	29	705 324	688 697
	a/ deriváty	30	25 635	0
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	8 728	10 096
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	9	1 837
	d/ ostatní pasiva	33	670 952	676 764
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	41 990	45 306
6	Rezervy	35	3 339	0
	v tom: b/ na daně	36	3 339	0
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	1 790 453	1 717 340
7	Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)	38	27 151 798	28 282 144
	v tom a) obdoba emisní ážio	39	1 727 928	1 992 114
	b) obdoba kapitálové fondy	40	19 492 170	19 288 767
	c) obdoba nerozdělený zisk	41	1 485	0
	e) obdoba oceňovací rozdíly z ocenění majetku	43	5 868 256	6 071 821
	f) přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění	44	61 959	929 442
	PASIVA CELKEM	57	28 942 251	29 999 484
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	21 983 918	22 519 199
	b/ s měnovými nástroji	63	21 983 918	22 519 199
6	Odepsané pohledávky	67	14 997	0
	Cenné papíry po splatnosti	68	14 997	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	69	749 860	1 251 646
	v tom : cenné papíry	70	749 860	1 251 646
9	Přijaté přísliby a záruky	71	900 000	200 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	861 297	852 390
12	Závazky z pevných termínových operací	73	20 979 190	21 458 814
	b/ s měnovými nástroji	75	20 979 190	21 458 814

Výkaz zisku a ztráty

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	162 514	148 067
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	8 278	11 747
	d/ úroky ze složených marží	05	0	2 493
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	40 374	3 741
	b/ úroky z přijatých marží	08	40 345	3 728
5	Náklady na poplatky a provize	10	271 309	263 777
	b/ obhospodařovatelský poplatek	12	238 209	239 007
	c/ depozitářský poplatek	13	21 801	22 077
	d/ ostatní finanční náklady	14	11 299	2 693
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	200 393	-3 376
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi	16	-501 529	-99 469
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	-18 339	-22 949
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	720 261	119 042
7	Ostatní provozní výnosy	19	14 717	122
9	Správní náklady	21	643	357
	v tom: b/ ostatní správní náklady; ba/ audit	22	357	357
	bb/ ostatní správní náklady	23	286	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	65 298	-123 062
23	Daň z příjmů	30	3 339	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	61 959	-123 062

Sestaveno dne: 03.07.2023	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Gabriela Klímtová	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Karolína Pavelcová
---------------------------	----------------------------	---	--



**REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
REICO investiční společnosti
České spořitelny, a.s.**

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Pololetní zpráva 2023

Materiál pro veřejnost

